PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1006968-54.2022.8.26.0100

CONCLUSÃO

Em 06 de julho de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora **Cristina Aparecida Faceira Medina Mogioni**, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(295/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL – RECURSO ADMINISTRATIVO – APRESENTANTE QUE REQUER O CANCELAMENTO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE AVERBADA NA MATRÍCULA – IMPOSSIBILIDADE – PURGAÇÃO DA MORA QUE DEVERIA OCORRER JUNTO AO REGISTRO DE IMÓVEIS, NA FORMA PREVISTA NA LEI Nº 9.514/97 – PROCEDIMENTO HÍGIDO SOB O PRISMA REGISTRAL – RECURSO DESPROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso administrativo, impropriamente denominado de apelação (fls. 124/137), interposto pelo **Banco Bradesco S/A** contra a decisão da MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 114/116), que indeferiu o pedido de cancelamento de averbação de consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária, na matrícula nº 213.374 da referida serventia imobiliária.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE198.

O recorrente alega que o cancelamento da consolidação da propriedade é devido em razão do acordo firmado entre as partes e em decorrência da não alienação do imóvel em leilão público, de modo que não houve a incorporação do bem ao patrimônio da Instituição Financeira. Invoca, em seu favor, o disposto no artigo 250, II, da Lei nº 6.015/1973, haja vista o requerimento unânime das partes para o cancelamento do ato de averbação da consolidação da propriedade. Acrescenta, ainda, que o art. 249 da Lei de Registros Públicos permite que os cancelamentos sejam totais ou parciais e se referem a quaisquer dos atos do registro. No mais, suscita que o cancelamento da averbação e consolidação da propriedade não ofenderá o princípio da continuidade registral porque será restabelecido o registro da alienação fiduciária, e assegurará a observância do princípio da publicidade porque os registros e averbações passarão a refletir a realidade fática e jurídica incidentes sobre o imóvel (fls. 124/137).

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso interposto (fls. 151/154).

É o relatório.

Opino.

Apesar da interposição do recurso com a denominação de apelação, substancialmente cuida-se de recurso administrativo previsto no artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, cujo processamento e apreciação competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

Com efeito, ao Colendo Conselho Superior da Magistratura compete o julgamento das apelações das dúvidas suscitadas pelos Oficiais de Registros Públicos, na forma do artigo 64, VI, do Decreto-lei Complementar Estadual n.º 03/69 e do artigo 16, IV, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE198.

E o procedimento de dúvida é pertinente somente quando o ato colimado é suscetível de registro em sentido estrito, o que não ocorre no presente caso, considerando que a pretensão do recorrente é voltada ao cancelamento da averbação da consolidação da propriedade ao credor fiduciário.

Superada a questão, tem-se que o recurso administrativo, salvo melhor juízo de Vossa Excelência, não merece acolhimento.

O imóvel objeto da matrícula nº 213.374 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls. 14/16), de propriedade de Regina Mateus dos Santos de Souza, e seu marido, José Arruda de Souza, e de Enoch Camelo Bernardo, havia sido alienado fiduciariamente ao recorrente Banco Bradesco S/A, nos termos da Lei nº 9.514/97 (R-4). Após a parte devedora ter sido regularmente constituída em mora, foi promovida a consolidação da propriedade fiduciária em nome da credora (AV-5).

Sob alegação de que o leilão público não foi realizado pelo credor fiduciário, e diante da vontade expressa de todas as partes envolvidas no negócio jurídico da alienação fiduciária para o cancelamento da consolidação da propriedade fiduciária, é que foi deduzida a pretensão para que a serventia imobiliária procedesse ao cancelamento da averbação correspondente, de nº 05 na matrícula 213.374, de modo a, consequentemente, restaurar a inscrição relativa à alienação fiduciária.

Embora o interesse das partes pelo cancelamento da consolidação da propriedade e pelo restabelecimento do negócio jurídico da alienação fiduciária, é certo que, uma vez consolidada a propriedade plena em favor da credora fiduciária, a propriedade resolúvel alcança sua condição extintiva, não sendo possível o retorno ao *status quo ante*, ao menos do ponto de vista registral imobiliário.

Sobre o tema, é pacífico o entendimento desta Corregedoria Geral da Justiça:

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE198.

"REGISTRO DE IMÓVEIS. Apelação recebida como recurso administrativo. Alienação Fiduciária em Garantia. Mora. Consolidação da propriedade em nome da fiduciária. Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária. Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade. Impossibilidade." (Recurso Administrativo: 1004474-71.2018.8.26.0032; Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS - Alienação fiduciária em garantia. Cancelamento das averbações referentes à consolidação da propriedade do imóvel em favor da credora fiduciária - Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis e dentro do prazo estabelecido - Inteligência dos arts. 26, § 1º e § 5º, da Lei nº 9.514/97 - Pagamento realizado diretamente à assessoria credenciada da instituição financeira - Ausência de comunicação pela credora fiduciária que, ademais, requereu a consolidação da propriedade do imóvel em seu nome - Não configuração de erro de qualificação registrária, tampouco de infração disciplinar imputável à Oficial Registradora - Recurso não provido." (Recurso Administrativo nº 1005179-93.2017.8.26.0100, Corregedor Geral da Justiça: Des. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

"Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Mora - Consolidação da propriedade em nome da fiduciária - Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária - Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE198.

- Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis - Inteligência dos artigos 26, § 5°, da Lei nº 9.514/97 e 327 do Código Civil - Purgação que, ademais, não foi comunicada pela fiduciária, que requereu a consolidação da propriedade do bem em seu nome - Recurso improvido." (Recurso Administrativo nº 1012250-49.2017.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

"Registro de Imóveis - Alienação fiduciária em garantia - Mora - Consolidação da propriedade em nome da fiduciária - Alegação de que os valores em atraso foram pagos diretamente à credora fiduciária antes da consolidação da propriedade - Pedido de cancelamento da averbação que consolidou a propriedade - Impossibilidade - Purgação da mora que deve ocorrer no Registro de Imóveis dentro do prazo estabelecido - Inteligência dos artigos 26, §§ 1ª e 5° da Lei nº 9.514/97 e 327 do Código Civil." (Recurso Administrativo nº 1099247-69.2016.8.26.0100; Corregedor Geral da Justiça: Des. Manoel de Queiroz Pereira Calças).

Não obstante os precedentes façam referência à quitação da dívida, o que não ocorre no caso presente, já que as partes pretendem o restabelecimento do contrato de alienação fiduciária em garantia, há impossibilidade de retorno ao estado anterior à consolidação da propriedade.

Uma vez consolidada a propriedade em favor da credora fiduciária, apenas mediante a celebração de novo negócio jurídico entre as partes é que os devedores fiduciantes poderão reaver o bem e, assim, estarão legitimados a oferecê-lo em garantia a quem interessar.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE198.

Por outro lado, como bem decidiu a magistrada sentenciante, apesar de os artigos 249 e 250, inciso II, da Lei de Registros Públicos, possibilitarem o cancelamento total ou parcial de averbações feitas na matrícula a requerimento unânime de todos os interessados, *"o instituto da alienação fiduciária tem regramento próprio, com determinação de consolidação da propriedade em favor da parte credora uma vez não purgada a mora pela parte devedora perante o Registro de Imóveis."*

Por essas razões, respeitado o entendimento do recorrente, a r. sentença deve ser mantida em sua integralidade.

Diante do exposto, o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de receber o recurso de apelação como recurso administrativo, e a ele negar provimento.

Sub censura.

São Paulo, 03 de agosto de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Eletrônica)

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE198.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 17 de agosto de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Danilo Batista Gil, Escrevente Técnico Judiciário do Gab 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1006968-54.2022.8.26.0100

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **recebo o recurso de apelação como recurso administrativo, negando-lhe provimento**.

Publique-se.

São Paulo, 17 de agosto de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006968-54.2022.8.26.0100 e o código BFE1D2.